

**EXKLUSIVE 6 ZIMMER WOHNUNG - NÄHE VOTIVKIRCHE  
UND ZUKÜNFTIGE U5 STATION - IM HERZEN DES 9.  
WIENER GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4473**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzspanierstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1879
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	195,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	195,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Gesamtmiete	3.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.919,16 €
Kaltmiete	3.409,08 €
Betriebskosten:	340,46 €
USt.:	340,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**













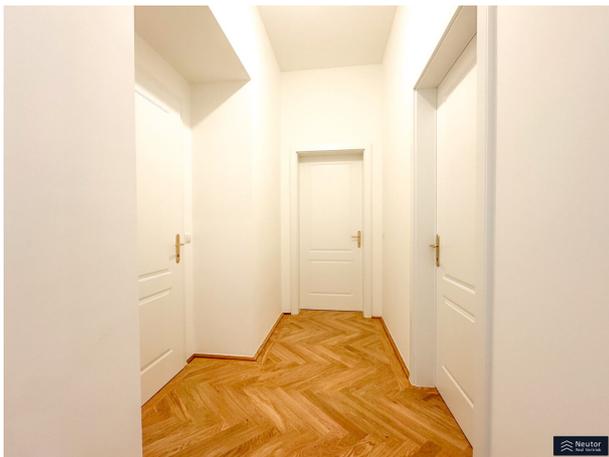
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb











Neutor  
Real Vertrieb

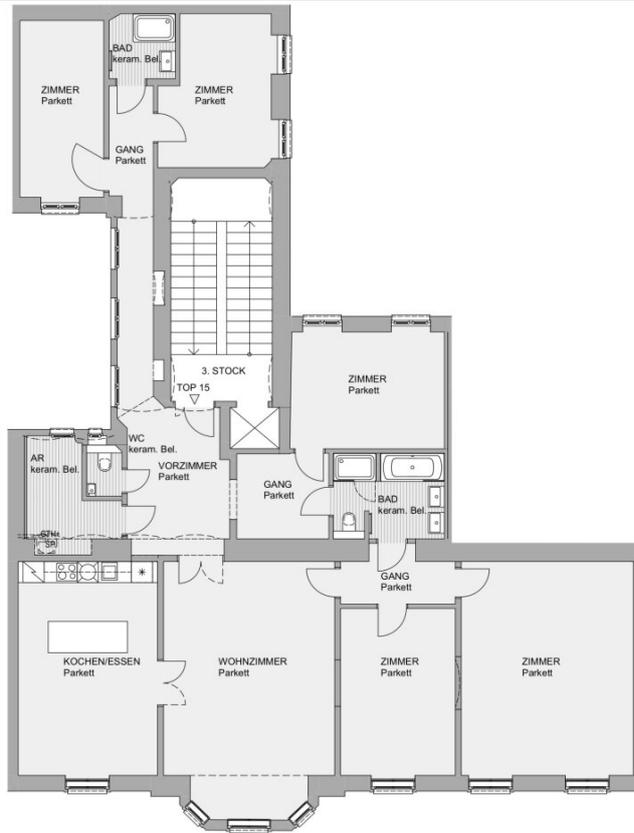


Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

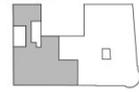




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

ca. 195 m<sup>2</sup>

MAßSTAB



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

# Objektbeschreibung

## Eckdaten:

WNFL: ca.195,35 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Badezimmer: 2, mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC

WC: 1, seperat mit Handwaschbecken

Küche: ja, Einbauküche, mit Essbereich

Abstellraum: ja

Stockwerk: 3. Etage

Lift: ja

Keller: nein

## Beschreibung:

Das Staunen beginnt bei diesem Stilaltbau bereits vor der reich gegliederten Fassade und dem repräsentativen Eingangsbereich, der sich im historischen Originalzustand zeigt. Bequem gelangen Sie per Lift in das 3. Obergeschoss, wo Sie nur noch wenige Schritte von Ihrer neuen Traumwohnung entfernt sind. Die Wohnung besticht durch einen eleganten Fischgrätparkettboden, der sich nahtlos und harmonisch durch alle Räume zieht. Vom Vorraum aus gelangen Sie rechterhand in das separates WC, welches mit Handwaschbecken und Fenster punkten kann. Das Badezimmer, welches sich links vom Vorraum befindet, überzeugt mit einer Regen Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einem WC. Vom Badezimmer aus erreichen Sie ein großes Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der nach Belieben genutzt und eingerichtet werden kann. Ein Gang führt Sie zu weiteren Zimmern der Wohnung, darunter ein weiteres

Badezimmer mit komfortabler Regendusche sowie Waschtisch und Handtuchheizkörper sowie zwei zusätzliche Zimmer, die flexibel gestaltet werden können und in den herrlich ruhigen Innenhof/Lichthof ausgerichtet sind. Das großzügige lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seinen hohen Decken, Kastenfenstern, Flügeltüren und dem edlen Fischgrätparkettboden bildet das Herzstück der Wohnung und eignet sich hervorragend für Abende mit der Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in die separate Küche, die mit einer Kücheninsel, einem Backofen, Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank sowie mit jeder Menge Stauraum ausgestattet ist. Ein Highlight ist der großzügige Essbereich mit Fenster, welcher sich perfekt in die Küche integrieren lässt. Ein wahrer Traum für engagierte Hobbyköche. Abgerundet wird diese Traumwohnung in Bestlage mit einem praktischen Abstellraum, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt sowie über ausreichend Stauraum und Fenster. Diese exklusive Altbauwohnung kombiniert historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 195 m<sup>2</sup> großzügige und lichtdurchflutete Räume. Sie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die das urbane Leben in einer der besten Lagen Wiens genießen möchten.

#### **Kosten:**

Brutto HMZ: € 3.750,- inkl. USt. und Betriebskosten

Kaution: € 11.250,-

Provision: keine

#### **Infrastruktur:**

In bester Lage präsentiert sich diese charmante 6-Zimmer-Wohnung von ihrer besten Seite. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Votivkirche sowie der Rathausplatz. Fußläufig gelangen Sie zum Schottentor, wo unzählige Tram-Stationen und eine U2-Anbindung auf Sie wartet. Die U5-Station wird sich nach Ausbau einen Katzensprung von Ihrer neuen Wohnung entfernt befinden. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Rathauspark oder der Ostarrichipark hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen die Medizinische Universität Wien zur Verfügung. Eine tolle Wohnung mitten im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap